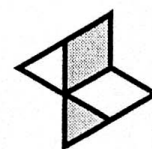


Journée d'étude du 10 septembre 2003

à Lausanne

**La problématique des friches
urbaines**

**Emmanuel Rey, architecte EPFL/SIA/
FSU, responsable du bureau Bauart
Architectes à Neuchâtel**



VLP-ASPAN

Densité et qualité de l'habitat : la problématique des friches urbaines

Emmanuel REY

Architecte dipl. postgrade EPFL / SIA

Bauart Architectes et Urbanistes SA, Espace de l'Europe 3a, CH-2002 Neuchâtel
rey@bauart.ch - www.bauart.ch

L'observation de l'occupation du sol met en exergue une dispersion croissante de notre environnement construit. Cet étalement urbain entraîne non seulement une utilisation peu rationnelle du sol, mais augmente aussi les coûts d'infrastructures et les impacts environnementaux. Parmi les alternatives pouvant contribuer à inverser cette tendance, la régénération des friches urbaines offre un potentiel intéressant en matière de densification. Cette revalorisation de tissus délaissés au cœur des villes et des agglomérations n'est cependant de loin pas un processus spontané. Elle implique l'émergence d'une dynamique de projet, permettant de dépasser les obstacles inhérents à ce type d'opérations et de fédérer les motivations publiques et privées nécessaires à leur concrétisation. Dans l'optique d'une qualité globale du projet, cette dynamique doit également viser à garantir la cohérence urbanistique du lieu et à favoriser l'intégration des critères de développement durable au processus décisionnel.

La notion de friche urbaine

Les origines du mot "friche" sont à rechercher dans le domaine de l'agriculture, où il est utilisé pour désigner une terre agricole non cultivée, dont l'inutilisation peut être due à un sol peu fertile, à une surabondance de terres ou à une situation transitoire de jachère. Par analogie, ce mot s'est peu à peu imposé en urbanisme pour qualifier des terrains laissés à l'abandon. Les friches sont plus spécifiquement caractérisées par une *situation de déséquilibre* entre le potentiel d'utilisation du site et les activités qui s'y déroulent et par une *durée prolongée sans investissements* qui tend à réduire de manière significative sa valeur d'usage.

Compte tenu de la multiplicité des situations pouvant conduire à une telle situation, il faut cependant relever que la notion conserve toujours un caractère polysémique. Les critères définis notamment par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (IAURIF) permettent de délimiter plus précisément le statut de friche, qui s'applique à des terrains dont :

- la *dimension* est supérieure à 5'000 m², en notant que des terrains abandonnés de taille moindre peuvent revêtir une réelle importance en termes de continuité urbanistique,
- le *temps de vacances* est au minimum d'une année, étant entendu que l'accroissement de cette durée tend à intensifier ses effets négatifs sur le voisinage,
- la *nature* et la *qualité* peuvent être très diverses, en fonction du type d'activités pratiquées et du niveau de dégradations des infrastructures existantes.

Notons que les friches urbaines peuvent aussi recevoir des utilisations à caractère provisoire, comme des manifestations culturelles ou des occupations temporaires. En se référant à l'activité pratiquée sur le site avant son abandon, on distingue généralement les friches industrielles, ferroviaires, portuaires, militaires et infrastructurelles. A celles-ci peut également être rattaché un certain nombre de délaissés divers, constitués notamment de terrains vagues et de quartiers abandonnés.

Fig. 1.

Exemple de friche infrastructurelle : le vaste secteur des abattoirs de la ville de Lausanne, en voie d'abandon dans le quartier de Malley (Photo E. Rey, octobre 2002).



Remise en question de la dispersion périphérique

Si le phénomène des friches urbaines était jusqu'aux années quatre-vingts avant tout manifeste dans des régions à forte tradition industrielle, à l'instar des régions charbonnières du nord de la France, de l'est de l'Angleterre ou de la Ruhr en Allemagne, force est de constater qu'il concerne aujourd'hui la quasi-totalité des agglomérations européennes [OCDE 1996].

La présence de ces nombreuses aires désaffectées représente une sous-valorisation d'espaces déjà urbanisés, en rupture avec l'image de dynamisme recherchée par les villes. Ce constat est d'autant plus significatif que les agglomérations se caractérisent simultanément par une forte propension à l'étalement périphérique, dont les conséquences sont en contradiction avec la vision d'équilibre sous-tendue par le concept de développement durable [Rogers 2000] :

- L'étalement des villes correspond à une utilisation peu rationnelle du sol, qui constitue non seulement un certain gaspillage de la ressource que ce dernier représente, mais aussi une pression potentiellement dommageable sur le paysage.
- La ségrégation spatiale des fonctions urbaines conduit à des dégradations environnementales croissantes, liées notamment à l'augmentation des distances et à l'importance des transports individuels. La dissociation des zones d'habitat, d'activités, de commerces et de loisirs rend en effet bon nombre d'habitants fortement dépendants de leur voiture particulière, ce qui se traduit par une consommation énergétique accrue, associée à des problèmes de congestion urbaine, de nuisance sonore et de pollution atmosphérique.
- L'extension urbaine se traduit par une augmentation des impacts environnementaux et des dépenses liées à la construction des réseaux d'infrastructures. Malgré les efforts réalisés pour l'extension des réseaux d'assainissement, de transport et d'approvisionnement, certaines zones périphériques demeurent moins bien desservies que d'autres, d'où la naissance de disparités économiques et de fragmentations sociales.

Face à ces constats, le développement territorial tend donc aujourd'hui à privilégier des stratégies visant une urbanisation vers l'intérieur. La régénération de friches urbaines constitue dans cette optique une part non négligeable du potentiel de densification à l'intérieur du bâti.

Il a en effet été estimé que près de dix millions de m² de surfaces industrielles (de plus de 10'000 m²) ne sont plus utilisées en Suisse, ce qui représente une surface dix fois plus grande que les vieux quartiers des cités de Berne et Zurich réunis [OFAT 1999]. A ce chiffre doivent être ajoutés l'ensemble des friches industrielles de dimensions inférieures (de 5'000 à 10'000 m²) et les autres types de friches (ferroviaires, militaires, infrastructurelles, etc.). Il faut par ailleurs relever qu'en revalorisant ces sites souvent stratégiques, la régénération des friches urbaines est susceptible de produire également un effet d'entraînement sur de multiples secteurs avoisinants (stimulation pour la rénovation et l'extension des bâtiments, densification ponctuelle au cœur de quartiers avoisinants).

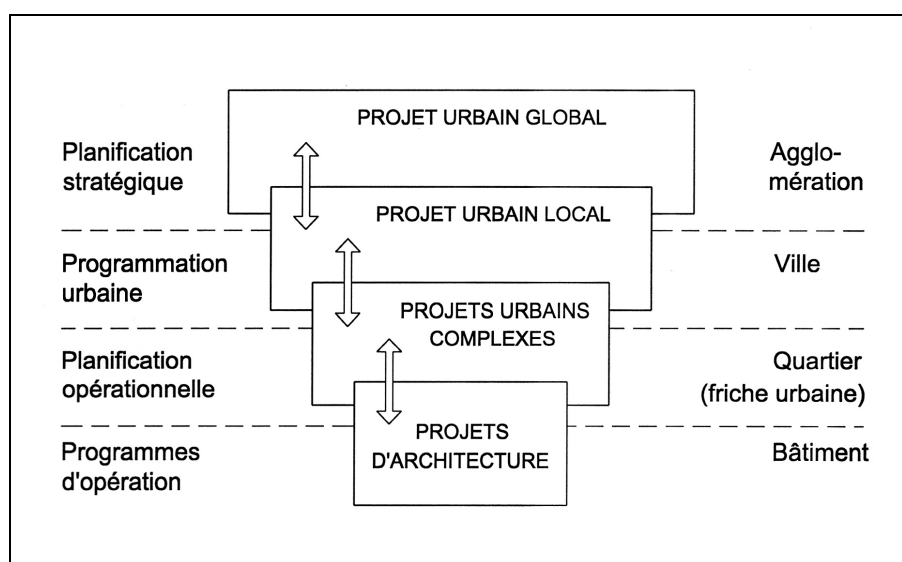
Dynamique de projet et recherche de qualité globale

La problématique des friches urbaines ne se limite cependant de loin pas à des enjeux d'ordre quantitatif. Pour dépasser l'image associée à une situation de déclin, les potentialités d'évolution du lieu doivent être démontrées par un projet urbanistique concluant. Qu'il soit généré par le secteur public ou privé, ce dernier va alors agir comme révélateur d'un potentiel et servir de détonateur au processus de régénération.

L'émergence d'une dynamique du projet est la condition nécessaire pour que la complexité inhérente à l'ampleur de l'opération puisse être appréhendée de manière cohérente. Les réflexions qui président au développement de tels projets se situent à une échelle intermédiaire entre les stratégies urbaines (relatives à la ville entière) et à la création architecturale (relative aux bâtiments). Ils s'inscrivent pleinement dans la logique d'emboîtement des activités de planification que recouvre aujourd'hui la notion de projet urbain [Ingallina 2001].

Fig. 2.

Représentation schématique des "emboîtements" existant entre les différentes échelles du projet urbain. Les projets de régénération de friches urbaines entrent dans la catégorie des "projets urbains complexes", qui se situent à l'échelle du quartier, ce qui les confronte à des enjeux liés tant à la ville qu'aux bâtiments.



Procéder sur la base d'un concept global est une démarche inhérente à la notion même de projet : c'est en effet ce qui le distingue radicalement d'une simple addition d'expertises différenciées ou de la coordination de solutions ponctuelles à une série de problèmes juxtaposés. La force de cette approche est qu'elle permet aux concepteurs de gérer une

certaine incertitude, inévitable en amont du processus complet de transformation du milieu bâti. Elle permet également de mettre très tôt l'accent sur la cohérence spatiale recherchée pour l'opération. Le projet devient ainsi un outil d'anticipation et d'intégration de logiques sectorielles forcément variables selon les différents acteurs impliqués).

Cette approche de la problématique par le projet permet d'envisager des lignes directrices qui dépassent l'abstraction de simples données programmatiques pour s'incarner dès les premiers pas dans une vision qui englobe, de manière à la fois concrète et évolutive, la notion d'espace [Devillers 1994].

A l'instar de toutes les opérations de densification, la régénération des friches urbaines a pour objectif d'amener des habitants et des emplois à privilégier une localisation urbaine plutôt que périphérique. Pour tendre vers ce but, il apparaît indispensable de viser une qualité globale pour le nouveau quartier. La recherche de cette dernière rejoint en de nombreux points les enjeux opérationnels du développement durable, qui encouragent la réalisation de projets techniquement appropriés, environnementalement non dommageables, économiquement viables et socio-culturellement créateurs de valeur ajoutée.

La recherche de qualité de vie occupe une place de choix dans ce processus, en s'incarnant notamment dans la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité des espaces publics, la qualité du bâti, le maintien des constructions patrimoniales intéressantes et le développement de services de proximité, inaccessibles en périphérie (petits commerces, crèche, etc.).

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet Ecoparc, qui s'attache à la régénération d'une friche urbaine sur le plateau de la gare de Neuchâtel. La démarche vise la création d'un nouveau quartier, dont le périmètre inclut notamment le bâtiment de l'Office fédéral de la statistique, d'anciens bâtiments industriels transformés et de nouvelles constructions à caractère multifonctionnel (cf. fig. 3) [Rey 2002].

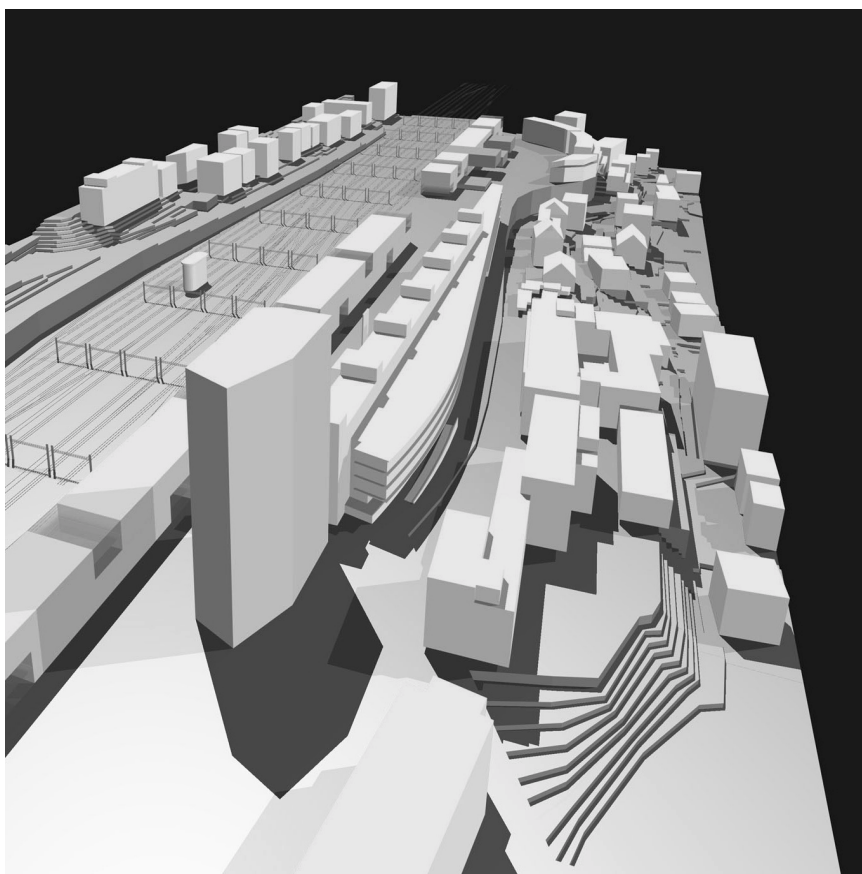


Fig. 3.

Image de synthèse du projet Ecoparc, qui consiste en une régénération urbaine du plateau Gare / Crêt-Taconnet à Neuchâtel (Document Bauart, 2001)

Dans l'optique du développement durable, l'approche vise à prendre simultanément en compte des enjeux d'ordre socioculturel, environnemental et économique, ce qui implique une première évaluation au niveau de chaque critère, puis par une synthèse globale permettant d'intégrer de façon optimale ces multiples exigences à la dynamique du projet (cf. tableau présenté à la fig. 4).

Enjeux environnementaux
Utilisation rationnelle de l'énergie, recours aux énergies renouvelables Gestion optimale des ressources (sol, eau, matériaux) Limitation des impacts environnementaux (émissions, rejets, déchets)
Enjeux socioculturels
Qualité de vie et confort des usagers Mixité d'activités, mixité sociale Valorisation du patrimoine bâti (Mémoire et identité)
Enjeux économiques
Viabilité économique du projet Optimisation des coûts de fonctionnement et réduction des coûts externes Contribution au développement économique régional

Fig. 4.

Tableau récapitulatif des principaux enjeux liés à la régénération d'une friche urbaine.

Dans cette optique, un système d'indicateurs, conçu comme un outil d'aide à la décision et au suivi de tels projets, est en cours d'élaboration [Rey 2003]. L'intégration réelle des critères du développement durable implique en effet un "monitoring" des solutions retenues au cours des différentes étapes du projet, notamment lors de sa réalisation et de son utilisation. Dans le cas d'éventuelles différences entre les objectifs fixés et les performances obtenues, leur mise en évidence favorise en outre l'émergence de nouvelles connaissances sur les processus d'élaboration du bâti. Leur analyse détaillée permet de capitaliser des informations particulièrement utiles pour les futures étapes du projet et, plus largement, pour d'autres réalisations.

Références

- [Devillers 1994] DEVILLERS Ch., *Le projet urbain*. Paris : Pavillon de l'Arsenal, 1994.
- [Ingallina 2001] INGALLINA P., *Le projet urbain*. Paris : Presses universitaires de France, 2001.
- [OCDE 1996] OCDE, *Politiques novatrices pour un développement urbain durable*. Paris : OCDE, 1996.
- [OFAT 1999] OFAT, *Aménagement du territoire et friches industrielles*. Berne : OFAT, 1999, Dossier no 1/99.
- [Rey 2002] REY E., *The Ecoparc Project in Neuchâtel (Switzerland) : sustainable regeneration of an urban wasteland*. Proceedings of PLEA 2002, Toulouse, 22-24 juillet 2002, pp. 963-966.
- [Rey 2003] REY E., *Régénération des friches urbaines et développement durable : vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet*. Thèse de doctorat en sciences appliquées à l'Université Catholique de Louvain (en cours).
- [Rogers 2000] ROGERS R., *Des villes pour une petite planète*. Paris : le Moniteur, 2000.